



COMUNE DI MAGIONE

PROVINCIA DI PERUGIA - P.zza Frà Giovanni da Pian di Carpine, 16 - 06063 Magione
C.F./P.I. 00349480541 - Tel. 075/8477001 - Fax 075/8477041

AREA LAVORI PUBBLICI - SETTORE PROG.NE - LL.PP. -TECNOLOGICO

BOZZA di Piano annuale 2010 delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari

(ai sensi dell'art. 58, comma 1, D.L. 25.6.2008, conv. in L. 6 agosto 2008, n. 133)

PARTE I – ACQUISIZIONI ED ALIENAZIONI

1) PICCHIARELLI MARIA FIAMMETTA e ANTONELLA

Richiesta di cessione delle particelle sulle quali corrono Via dei Canottieri e Via della Resistenza di San Feliciano, per complessivi 1.619 mq. del 14/07/2007. Rate di terreno contraddistinte dalle particelle n. 195 e 1520 del foglio n. 41, classificata in PRG come strada.

Sul sedime in questione corrono delle strade pubbliche a tutti gli effetti, nominate e mantenute dal Comune di Magione, e la richiesta di regolarizzazione viene effettuata per sollevare le richiedenti dalle responsabilità connesse al passaggio degli utilizzatori.

I richiedenti si impegnano a cedere le particelle a titolo gratuito e richiedono che gli altri atti amministrativi necessari siano a carico del Comune.

Sono state avviate le procedure ricognitive;

Determinazione a contrattare;

Contratto in forma pubblico-amministrativa da registrare, trascrivere e volturare.

2) CONDOMINIO VIA G. DI VITTORIO

Richiesta di cessione delle particelle sulle quali corre la gradinata Caporalini di Magione del 08/09/2008 effettuata dagli abitanti del condominio Via G. Di Vittorio; L'intera gradinata oltre che i detti richiedenti, ricade su sedime dei seguenti altri proprietari: Balucani Bernardo, Cruciani Fernanda, Bianchi Renato e Servetti Roberta.

Rate di terreno contraddistinte dalle particelle n. 895, 896, 897, 898, 899, 900 e 901 del foglio n. 30, classificate in PRG come strada;

Sul sedime in questione corrono delle strade pubbliche a tutti gli effetti, nominate e mantenute dal Comune di Magione, e la richiesta di regolarizzazione viene effettuata per sollevare le richiedenti dalle responsabilità connesse al passaggio degli utilizzatori.

I richiedenti si impegnano a cedere le particelle a titolo gratuito e richiedono che gli altri atti amministrativi necessari siano a carico del Comune.

Sono state avviate le procedure ricognitive;

Acquisizione disponibilità alla cessione bonaria;

Determinazione a contrattare;

Contratto in forma pubblico-amministrativa da registrare, trascrivere e volturare.

3) Rata di terreno sita in Via Case Sparse n. 47 (adiacente campo sportivo Comunale di Magione) contraddistinta dalla particella n. 377 foglio n. 37.

Richiesta di acquisto di una rata di terreno di circa 120 mq., in data 16/03/2002 del sig. Sordi Francesco; La rata di terreno richiesta risulta già delimitata da un fosso che separa il parcheggio del campo sportivo di Magione, quindi a tutti gli effetti può essere pacificamente considerata come area pertinenziale del limitrofo fabbricato di proprietà privata (sig. Sordi Francesco) e non riveste alcuna funzionalità di interesse pubblico. Si tratta pertanto, sostanzialmente, di una ridefinizione dei confini.

La rata di terreno, classificata in PRG in parte come zona di rispetto stradale e in parte come zona a verde pubblico attrezzato, attualmente, è classificata al n. 617 di inventario – cat. Bf: “Beni immobili di uso pubblico per destinazione (indisponibili) – fabbricati” – denominazione: “Impianto sportivo”, con la sua individuazione nel presente piano, ai sensi e per gli effetti dell’art. 58, commi 1 e 2 del D.L. 25.6.2008, conv. in L. 6 agosto 2008, n. 133, assume di diritto la qualità di bene immobile disponibile con destinazione d’uso area pertinenziale di edificio privato insistente urbanisticamente in fascia di rispetto stradale così come l’area e il predetto fabbricato privato che insistono in tale zona urbanistica.

STIMA (arrotondata): € 2.600,00 (mq.120 x € 22,00)

Sono state avviate le procedure ricognitive ed è stata redatta apposita stima;

Determinazione a contrattare;

Pubblicazione bando di gara;

Contratto in forma pubblico-amministrativa da registrare, trascrivere e volturare.

4) Rata di terreno sita in via della Ripa (adiacente alla scuola elementare) contraddistinta dalla particella n. 1080, foglio n. 28.

Richiesta di acquisto di una rata di terreno di circa 100 mq. del 2002, da parte del sig. Braconi Francesco. La rata di terreno di che trattasi attualmente è classificata al n. 632 di inventario – cat. Bf: “Beni immobili di uso pubblico per destinazione (indisponibili) – fabbricati” – denominazione: “Scuola elementare”, ma di fatto non è strumentale all’esercizio delle proprie funzioni istituzionali;

pertanto, con la sua individuazione nel presente piano, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58, commi 1 e 2 del D.L. 25.6.2008, conv. in L. 6 agosto 2008, n. 133, assume di diritto la qualità di bene immobile disponibile con destinazione d'uso area pertinenziale di edificio privato insistente urbanisticamente in zona urbanisticamente classificata "strada di P.R.G."

STIMA: € 1.600,00 (mq. 40 x € 40,00)

Sono state avviate le procedure ricognitive ed è stata redatta apposita stima;

Determinazione a contrattare;

Pubblicazione bando di gara;

Contratto in forma pubblico-amministrativa da registrare, trascrivere e volturare.

5) Rata di terreno sita presso il parcheggio del cimitero comunale di Agello, contraddistinta dalla particella n. 304, foglio n. 84, classificata in PRG in parte come fascia di rispetto del cimitero, in parte agricola.

Richiesta di acquisto o permuta di una rata di terreno di circa 270 mq. del 29/11/2008, da parte del sig. Prelati Francesco. La rata di terreno di che trattasi attualmente è classificata al n. 419 di inventario – cat. Bf: "Beni immobili di uso pubblico per natura (Demaniale) – denominazione: "Cimitero", ma di fatto non è strumentale all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali; pertanto, con la sua individuazione nel presente piano, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58, commi 1 e 2 del D.L. 25.6.2008, conv. in L. 6 agosto 2008, n. 133, assume di diritto la qualità di bene immobile disponibile con classificazione urbanistica di P.R.G. vigente: area di rispetto cimiteriale e stradale.

La rata di terreno richiesta risulta essere in adiacenza con lo spigolo di un fabbricato di proprietà del Sig. Prelati, inoltre il confine naturale (fondo scarpata) non coincide con il catastale. Il richiedente inoltre si impegna ad effettuare a proprio carico le procedure catastali necessarie.

STIMA: € 1.350,00 (mq. 270 x € 5,00)

Sono state avviate le procedure ricognitive ed è stata redatta apposita stima;

Determinazione a contrattare per permuta;

Contratto in forma pubblico-amministrativa da registrare, trascrivere e volturare.

6) Particella di terreno a bosco sita nel Comune di Passignano S/T contraddistinta dal n. 132 foglio n. 35 in prossimità del vocabolo Il Galluzzo;

Richiesta in data 07/09/2007 di acquisto di una particella di terreno di circa 1120 mq. a firma di SZIGETI ELISABETH SCHNEITER. La rata di terreno di che trattasi attualmente è classificata al n. 557 di inventario – cat. Bf: "Beni immobili di uso pubblico per natura (Demaniale) – denominazione: "Sorgente", ma di fatto non è strumentale all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali; con la sua individuazione nel presente piano, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58,

commi 1 e 2 del D.L. 25.6.2008, conv. in L. 6 agosto 2008, n. 133, assume di diritto la qualità di bene immobile disponibile. Trattasi di un complesso costituito da n. 4 gallerie dalle quali l'acqua affluisce al serbatoio di accumulo da cui dipende la tubazione per Magione (in disuso).

STIMA: € 5.600,00 (mq.1.120 x € 5,00)

Sono state avviate le procedure ricognitive ed è stata redatta apposita stima;

Determinazione a contrattare;

Pubblicazione bando di gara;

Contratto in forma pubblico-amministrativa da registrare, trascrivere e volturare.

7) Particella di terreno a bosco sita nel Comune di Passignano S/T contraddistinta dal n. 91 foglio n. 35 in prossimità del vocabolo Il Galluzzo.

Richiesta di acquisto di una particella di terreno di circa 1.130 mq. del 10/10/2003 a firma Municchi Angiolino. La rata di terreno di che trattasi attualmente è classificata al n. 557 di inventario – cat. Bf: “Beni immobili di uso pubblico per natura (Demaniale) – denominazione: “Sorgente”, ma di fatto non è strumentale all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali; con la sua individuazione nel presente piano, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58, commi 1 e 2 del D.L. 25.6.2008, conv. in L. 6 agosto 2008, n. 133, assume di diritto la qualità di bene immobile disponibile.

STIMA: € 5.650,00 (mq.1.130 x € 5,00)

Sono state avviate le procedure ricognitive ed è stata redatta apposita stima;

Determinazione a contrattare;

Pubblicazione bando di gara;

Contratto in forma pubblico-amministrativa da registrare, trascrivere e volturare.

8) Vendita diritto edificatorio area Villa (geom. Cirilli)

Il PRG vigente parte operativa classifica l'area distinta al catasto terreni al foglio 33 particella 94 del Comune di Magione, parte come zona C4 residenziale e parte come zona Frp parcheggio pubblico, subordinato all'adozione e successiva approvazione di apposito piano urbanistico attuativo, a cui il Comune di Magione dovrà partecipare alla stregua di soggetto di diritto privato.

L'atto fondamentale dell'Amministrazione comunale - in riferimento a tale punto del piano annuale 2010 delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari - viene indirizzato secondo le seguenti linee strategiche:

- avvio del procedimento la sola vendita dei diritti edificatori, come da stima di professionista abilitato e debitamente incaricato;

- in via gradata, avvio dell'istruttoria di fattibilità tecnica e, quindi, avvio del procedimento di revisione urbanistica finalizzata a rendere operativa la scelta urbanistica di uso pubblico dell'area di che trattasi e, contestualmente, la piena realizzazione del comparto edilizio.

9) Rata di terreno sita lungo la strada del Castellaro, contraddistinta dalle particelle n. 406 e 404 del foglio n. 40 classificata in PRG come strada, prospiciente alla proprietà Eurospin Tirrenica spa.

La società EUROSPIN TIRRENICA s.p.a con nota in data 02/11/2007 chiede di acquistare una rata di terreno di circa 260 mq.

La particella in questione rappresenta un relitto stradale relativo alla costruzione di capannoni ad uso industriale ed alla realizzazione della prospiciente strada del Castellano oggetto di lavori di allargamento in questo periodo da parte del Comune di Magione.

Sono state avviate le procedure ricognitive ed è stata redatta apposita stima;

Determinazione a contrattare;

Contratto in forma pubblico-amministrativa da registrare, trascrivere e volturare

PARTE II – VALORIZZAZIONI

1) Contratto di acquisizione mediante contratto di compravendita e successiva concessione in comodato gratuito dell'edificio di proprietà comunale, denominato dell'immobile sede della Società Operaia di Mutuo Soccorso (S.O.M.S.) di Magione.

Con determinazione n. 290 del 24/03/2010 è stato approvato lo schema di contratto di acquisizione al patrimonio del Comune di Magione dell'immobile sede della società operaia di mutuo soccorso di Magione e di concessione in comodato gratuito del medesimo edificio alla società operaia di mutuo soccorso di Magione.

Il predetto contratto è stato stipulato in forma pubblico-amministrativa in data 30 marzo 2010, al Rep. n. 3891 – Racc. n. 2712.

Il valore dell'immobile acquisito gratuitamente (consistente in un complesso edilizio di superficie di mq. 883 e di mc. 2.643) è di euro 775.000,00.

Dalla data del 30 marzo 2010 decorre – per la durata di 29 anni - il comodato dell'immobile alla S.O.M.S, regolato dagli artt. da 9 a 12 del precitato contratto Rep. n. 3891/2010.

Come previsto dall'art. 10 del precitato contratto, il Comune si è riservato la disponibilità dei seguenti locali:

- un locale con destinazione d'uso ufficio al piano terra, come individuato nella planimetria allegata al precitato contratto;
- il locale ex cinema come individuato al primo piano nella planimetria allegata al precitato contratto, con destinazione d'uso a sala polivalente per uso proprio e delle associazioni locali dal Comune autorizzate;
 - n. 5 locali siti al terzo piano come individuati nella planimetria allegata al precitato contratto, ad uso uffici.

Nel Programma triennale dei lavori pubblici per il triennio 2010-2012 ed elenco annuale 2010 (e precisamente al punto 011/2010) è stato previsto un primo intervento di recupero e di riqualificazione per un importo complessivo di euro 300.000,00, finanziato per 200.000 euro con contributo della Regione Umbria e per 100.000 euro con fondi di bilancio comunale.

2) EX RONDINI

Gli immobili oggetto del presente piano di valorizzazione interessano l'area occupata dall'ex fabbrica "Rondini" dismessa da tempo, acquisiti dal comune di Magione, che attualmente inutilizzati ed in stato di degrado edilizio ed ambientale.

Gli immobili ricadono all'interno di un ambito ricompreso tra via degli Orti e via Solatia destinato dal vigente PRG a zona A (centro storico) ove le attuali normative non consentono incrementi volumetrici.

Catastalmente gli immobili risultano censiti al foglio n. 29 con le particelle 121, 651, 653 e 657, per una superficie complessiva di mq. 701.

Le parti costruite interessano una superficie di mq. 570 circa (particelle 121 e 651) costituite da edifici ad un unico piano seminterrato, di cui una parte principale realizzata con struttura a mattoni e copertura a falde inclinate e una parte secondaria adiacente consistente in una tettoia in Eternit.

Al fine di consentire la completa ristrutturazione urbanistica degli edifici ricompresi nell'area, con possibilità di ampliamento e sopraelevazione delle volumetrie esistenti che ne permetta una razionale e completa fruibilità ed una riqualificazione del contesto urbano, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e paesaggistiche dei luoghi, va – con la massima celerità e priorità – avviato il procedimento di variante urbanistica, finalizzata all'adeguamento della destinazione urbanistica dell'area interessata, prevedendo quanto segue:

- a) l'area dovrà assumere la destinazione urbanistica di insediamento esistente da riqualificare attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, per la realizzazione di servizi pubblici e di pubblico interesse, servizi privati di interesse pubblico, autorimesse pubbliche e private, attività direzionali, nonché attività residenziali di edilizia privata o pubblica in misura percentuale da definire;
- b) il PRG dovrà prevedere la realizzazione di un edificio a sedime e sagoma planovolumetrica predefinita, costituito da n. 2 piani seminterrati, tra le quote di via degli Orti e via Solatia, con superficie massima coincidente con l'area di sedime degli edifici attualmente esistenti sulle particelle 121 e 651, nonché da n. 2 piani in sopraelevazione con superficie massima da definire;
- c) l'altezza massima dell'immobile non potrà superare la quota di gronda dell'edificio residenziale esistente sulla particella 122, confinante con il lato est dell'area;
- d) le distanze dell'edificio oggetto di ricostruzione rispetto a strade, confini ed edifici, non potranno ridurre le distanze esistenti e comunque debbono attenersi alle disposizioni del codice civile;
- e) dovrà essere previsto l'allargamento di via degli orti e via solatia in misura da definire;
- f) l'intervento è consentito con il rilascio di titolo abilitativo che tenga conto di un adeguato inserimento nel contesto architettonico e paesaggistico circostante, con tipologie e materiali riconducibili all'edilizia locale e con la possibilità di monetizzazione o delocalizzare eventuali spazi per *standards* pubblici.